

CADERNO DE ENCARGOS

CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO BAR/ESPLANADA DO QUIOSQUE DO LARGO 25 DE ABRIL NA VILA DE CINFÃES - 2023

Cláusula 1.^a

(Caderno de encargos)

O presente Caderno de Encargos contem as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da **concessão da exploração do Bar/Esplanada do Quiosque do Largo 25 de abril na Vila de Cinfaes - 2023**, sito na Freguesia de Cinfaes, Concelho de Cinfaes.

Cláusula 2.^a

(Epígrafes e remissões)

1- As epígrafes utilizadas no presente Caderno de Encargos e no seu Anexo, foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável às relações contratuais deles emergentes.

2- As remissões efetuadas ao longo do presente Caderno de Encargos para cláusulas ou alíneas, consideram-se efetuadas para números ou alíneas do clausulado do mesmo Caderno de Encargos, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

Cláusula 3.^a

(Disposições por que se rege a exploração)

1- O contrato será reduzido a escrito nos termos do ponto 12 do programa de concurso e é composto pelo respetivo clausulado contratual e uma cópia do presente caderno de encargos completada pelos seguintes elementos:

- a)- Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pela concorrente, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b)- Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
- c)- O caderno de encargos;
- d)- A proposta adjudicada;
- e)- Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

2- Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

3- O contrato mantém-se em vigor pelo período de um ano, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.

4- O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte, o direito de o resolver, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.

Cláusula 4.ª

(Objeto e natureza da contrato)

1- O contrato tem por objeto a exploração do Quiosque do Largo 25 de Abril na Vila de Cinfães.

2- Integram o objeto do contrato em causa a exposição e venda de artesanato local, bem como de outros produtos igualmente locais, de natureza agrícola, comercial ou industrial, só podendo o Comodatário desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato caso estas sejam complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato e tal seja expressamente autorizado pelo Comodante, Município de Cinfães.

3- O Comodatário deve ter por objeto, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas na exploração.

4- O Comodante, Município de Cinfães pode, a todo o tempo, e com salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro da exploração, acordar com o Comodatário alterações ao contrato.

5- O contrato tem por objeto a exploração do Quiosque do Largo 25 de Abril na Vila de Cinfães.

6- Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos à exploração, todos os bens e equipamentos existentes no Quiosque à data de celebração do contrato.

7- O Comodatário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência da licença, a manter o Quiosque, em bom estado de conservação, utilização, higiene, saúde e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça, plena e permanentemente, o fim a que se destina.

Cláusula 5.ª

(Delimitação física do espaço)

O limite físico do espaço, é definido por referência ao Quiosque objeto do contrato, ou seja, é o do próprio Quiosque, podendo ser afeta uma parte da área envolvente, mediante autorização do Comodante.

Cláusula 6.ª

(Reserva de utilização da área adjacente pelo Comodante)

O Comodante, Município de Cinfães, reserva-se no direito de utilizar a área adjacente ao Quiosque do Largo 25 de abril na Vila de Cinfães, para a realização de eventos por si organizados ou para outras ações de carácter associativo e/ou particular, ou desde que a Câmara

Municipal de Cinfaes reconheça a relevância desses eventos e existam as condições adequadas para o efeito, designadamente, datas, condições técnicas, logísticas e idoneidade das entidades, devendo a referida reserva se comunicada ao concessionário, com uma antecedência mínima de 30 dias.

Cláusula 7.ª

(Condições gerais de exploração)

- 1- Na prossecução do bom funcionamento do objeto da exploração, é da responsabilidade do Comodatário:
 - a)- A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a exploração, nomeadamente;
 - b)- A limpeza do espaço objeto da exploração;
 - c)- O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente a exploração;
- 2- O Comodatário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do Comodante, Município de Cinfaes.
- 3- Não é permitida exposição e/ou armazenamento de produtos fora do espaço reservado para o efeito.
- 4- O Comodatário deve garantir a abertura contínua do Quiosque nos meses de maio a setembro (todos os dias da semana).
- 5- O Comodatário responde perante o Comodante, Município de Cinfaes e demais entidades fiscalizadoras, pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade e envolvente, objeto da presente exploração.

Cláusula 8.ª

(Horário e período de funcionamento)

- 1- O Quiosque objeto do presente contrato, funcionará todos os dias entre as 09.00 horas e as 13,00 horas e as 14,00 e as 19,00 horas, podendo, a requerimento do Comodatário, praticar um horário mais alargado, no período compreendido entre o dia 01 de maio e o dia 30 de setembro, salvo se outro horário for imposto pelo Comodante, Município de Cinfaes, por Lei ou Regulamento.
- 2- Fora deste período/moldura o Quisque poderá encerrar um dia por semana, exceto aos sábados, domingos e feriados.

Cláusula 9.ª

(Responsabilidade do Comodatário)

1- O Comodatário garante ao Comodante, Município de Cinfaes, a qualidade da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da exploração.

2- O Comodatário deve desempenhar a atividade explorada de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

Cláusula 10.^a

(obrigações do comodatário)

São obrigações do comodatário:

- a) Guardar e conservar a coisa emprestada;
- b) Facultar ao Comodante, Município de Cinfaes, o exame dela;
- c) Não aplicar a fim diverso daquele a que a coisa se destina;
- d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
- e) Tolerar quaisquer benfeitorias que o comodante, Município de Cinfaes, queira realizar na coisa;
- f) Não proporcionar a terceiro o uso da coisa, excepto se o Comodante, Município de Cinfaes o autorizar;
- g) Avisar imediatamente o Comodante, Município de Cinfaes, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiro se arroga direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado do Comodante;
- h) Restituir a coisa, findo o contrato.

Cláusula 11.^a

(Infraestruturas e obtenção de licenças e autorizações)

1- Compete ao Comodatário, promover toda e qualquer infraestrutura necessária ao exercício da respetiva atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para tal sejam necessários.

2- O Comodatário deves informar, de imediato, o Comodante, Município de Cinfaes, no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

3- O Comodante, Município de Cinfaes, não se responsabiliza por limitações, condicionamentos ou recusas de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de

outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço explorado.

Cláusula 12.ª

(Regime do risco)

1- O Comodatário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes a concessão durante o prazo da sua duração, excepto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas e das eventuais alterações da lei geral.

2- Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do Comodatário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 13.ª

(Responsabilidade pela culpa e pelo risco)

O Comodatário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto do contrato de comodato, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 14.ª

(Financiamento)

1- Caso seja necessário, o Comodatário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

2- Com vista a obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o Comodatário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3- Não são oponíveis ao Comodante, Município de Cinfaes, quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos dos números anteriores.

4- Não podem ser constituídas quaisquer garantias sobre o imóvel ou equipamento propriedade do Comodante, Município de Cinfaes.

Cláusula 15.ª

(Início da exploração)

A exploração do Quiosque do Largo 25 de abril na Vila de Cinfaes, deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 30 (trinta) dias apos a assinatura do contrato de comodato.

Cláusula 16.ª

(Prazo e termo do contrato)

O contrato vigora pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data da assinatura do contrato, podendo, se essa for a vontade unânime de todas as partes, este prazo ser prorrogado por períodos sucessivos de um ano.

Cláusula 17.ª

(Cedência, oneração e alienação)

1- E interdito ao Comodatário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a exploração, ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2- Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Comodante, Município de Cinfaes.

Cláusula 18.ª

(Poderes do Comodante)

1- Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e seguintes do CCP é poder do Comodante, Município de Cinfaes:

a)- Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do Comodatário, impostos pelo presente, pelo programa de procedimento e pelo contrato;

b)- Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço, das instalações e da área envolvente e integrante do presente procedimento e sua deficiente ou má utilização;

c)- Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao titular da licença.

2- Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art.º 414.º do CCP e durante o período de vigência do contrato, o Comodatário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo Comodante, Município de Cinfaes ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento da exploração, bem como aos documentos relativos as instalações e atividades objeto da exploração, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.

3- O Comodatário deve disponibilizar gratuitamente ao Comodante, Município de Cinfaes, todos

os documentos e outros elementos de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos e poderes de ambos.

4- O Comodante, Município de Cinfaes, pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do Comodatário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento, respeitantes a exploração.

5- As determinações do Comodante, Município de Cinfaes, emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o Comodatário, devendo este proceder a correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 19.ª

(Autorizações do Comodante, Município de Cinfaes)

1- Todos os prazos de emissão, pelo Comodante, Município de Cinfaes, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de exploração e neste caderno de encargos, contam-se a partir da data de submissão do respetivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido pelo Comodante, Município de Cinfaes, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados, ou entregues.

2- Considera-se tacitamente indeferida, qualquer autorização que não seja concedida, por escrito, no prazo fixado para o efeito.

3- Na falta de fixação de prazo para a exploração de autorizações, o prazo supletivo aplicável e de 20 (vinte) dias.

Cláusula 20.ª

(Resolução)

Não obstante a existência de prazo, o comodante pode resolver o contrato, se para isso tiver justa causa.

Cláusula 21.ª

(Justa causa de resolução pelo Comodante, Município de Cinfaes)

1- Consideram-se justa causa de resolução as seguintes circunstâncias:

a)- Desvio do objeto da exploração;

b)- Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Comodatário da exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas a remoção da despectiva causa;

c)- Recusa ou impossibilidade do Comodatário em retomar a exploração na sequência de sequestro;

- d)- Repetição, após a retoma da exploração, das situações que motivaram o sequestro;
 - e)- Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Comodatário das atividades exploradas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - f)- Obstrução ao sequestro;
 - g)- Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
 - h)- Abandono pelo Comodatário de exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada, durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;
 - i)- Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste caderno de encargos e no contrato;
 - j)- Violação do horário de funcionamento;
 - k)- Desobediência às instruções emanadas pelo Comodante, Município de Cinfaes no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;
 - l)- Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento incluindo as atinentes à saúde e higiene;
 - m)- Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do Comodante, Município de Cinfaes;
 - n)- Violação do disposto na Clausula 7.ª;
 - o)- Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do Comodante, Município de Cinfaes;
 - p) Falta de entregas dos documentos solicitados.
- 2- A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afetos a concessão, bem como a obrigação de o Comodatário entregar as instalações e equipamentos da exploração em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula 22.ª

(Caducidade)

O contrato caduca nos termos previsto no artigo 1141.º do Código Civil.

Cláusula 23.ª

(Reversão de bens)

1- No termo da exploração, reverterem gratuita e automaticamente para o Comodante, Município de Cinfaes, todos os bens e direitos que integram a exploração, livres de quaisquer ónus, ou



encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, para efeitos de execução do contrato.

2- O Comodatário possui um prazo de 15 (quinze) dias para proceder a entrega do objeto da exploração.

Cláusula 24.ª

(Contagem de prazos)

1- A contagem de prazos previstos no contrato e no presente caderno de encargos são aplicáveis as seguintes regras:

- a)- Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;
- b)- Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;
- c)- O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina as 24 horas do dia que corresponda, dentro da última semana, mês ou ano, a essa data, mas se no último mês não existir dia correspondente o prazo finda no último dia desse mês;
- d)- O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato, não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

Cláusula 25.ª

(Comunicações e notificações)

1- Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto as notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por escrito, através de correio eletrónico ou outro meio legal de transmissão.

2- Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato, devem ser comunicadas a outra parte.

Cláusula 26.ª

(Foro competente)

Para resolução dos litígios decorrentes do contrato, são competentes, os serviços da concedente, no caso dos mesmos poderem ser resolvidos pela via extrajudicial e o Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu, com expressa renúncia a qualquer outro, no caso de verificação de impossibilidade de utilização do primeiro.

Cláusula 27.ª

(Legislação aplicável)

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelos artigos 1129.º e seguintes do Código Civil e, subsidiariamente, os artigos 3.º e seguintes, do Regulamento de Concessão de Espaços Públicos Municipais, pelo regime jurídico do arrendamento dos imóveis do domínio privado das Autarquias Locais, previsto no artigo 126.º Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de agosto e o Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro e pelo Código por si aprovado, na redação dada pelo Decreto-Lei no 278/2009, de 2 de outubro.

Câmara Municipal de Cinfaes, em 20 de março de 2023

O Presidente da Câmara

Armando Silva Mourisco

